

# Die Berufshaftpflichtversicherung für den Sachverständigen, die die speziellen Risiken des Bewertungssachverständigen abdeckt!

Sprengnetter Immobilienbewertung hat mit der Novitas einen neuen Partner gefunden, mit dem es gemeinsam ein neues Konzept für eine Berufshaftpflichtversicherung entwickelt hat, die zu günstigen Konditionen die speziellen Risiken der Bewertungssachverständigen abdeckt.

## Eine Haftpflichtversicherung ist für Bewertungssachverständige unentbehrlich

Gesetz und Rechtsprechung verlangen von Personen, die ihre Leistung als Sachverständige anbieten, eine besonders hohe Sorgfalt und weisen demzufolge Sachverständigen ein großes Haftungsrisiko zu. Der Sachverständige ist deshalb – wenn er keinen sachgemäßen Versicherungsschutz besitzt – in hohem Maß mit seinem Privatvermögen haftungsgefährdet. Da die Haftung grundsätzlich auch gegenüber Dritten besteht, die auf Grund eines fehlerhaften Gutachtens einen Vermögensschaden erleiden (z.B. der beleidigten Bank), kann dieses Haftungsrisiko durch Vertrag mit dem Auftraggeber nur bedingt begrenzt bzw. ausgeschlossen werden. Bedingt durch das Zweite Gesetz zur Änderung schadensrechtlicher Vorschriften vom 19. Juli 2002 und der aktuellen BGH-Rechtsprechung (z.B. zur Haftung des Sachverständigen gegenüber dem Ersteigerer im Zwangsversteigerungsverfahren) hat sich auch für den gerichtlichen Sachverständigen ein erhöhtes Haftungsrisiko ergeben.

Eine Haftpflichtversicherung ist deshalb für jeden Bewertungssachverständigen unentbehrlich!

Zudem sind zahlreiche Sachverständige verpflichtet, eine Berufshaftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen (vgl. z.B. 8.10.3 des Normativen Dokuments der TGA und § 14 der Mustersachverständigenordnung des DIHK). Sie sind auch angehalten, ihre Haftpflichtversicherung – auch im eigenen Interesse – in regelmäßigen Abständen auf ihre Angemessenheit zu überprüfen.

Zahlreiche Auftraggeber erwarten außerdem, dass der beauftragte Sachverständige über eine ausreichende Haftpflichtversicherung verfügt. Bspw. hat sich die goValue GmbH (eine Gesellschaft zur Vermittlung von Bewertungsaufträgen) gegenüber ihren institutionellen Auftraggebern vertraglich verpflichtet,

Gutachtaufträge ausschließlich an Sachverständige zu vermitteln, die gegenüber goValue nachweisen, dass sie über einen ausreichenden Versicherungsschutz verfügen.

## Entwicklung eines speziellen Deckungskonzepts für Bewertungssachverständige

Sprengnetter Immobilienbewertung sammelt seit Jahren die in der Praxis aufgetretenen Haftungsansprüche gegen Sachverständige und wertet diese aus. Vor diesem Hintergrund wurden die Versicherungsbedingungen zahlreicher Gesellschaften analysiert, die Versicherungen für Bewertungssachverständige anbieten.

In der Praxis wurden den Versicherungen für Bewertungssachverständige überwiegend die für andere Arbeitsfelder erarbeiteten Risikobeschreibungen zu Grunde gelegt; z.B. solche, die für Architekten oder Makler entwickelt wurden. Diese sind für Bewertungssachverständige oft vollkommen unzureichend, weil in deren "Allgemeinen oder Besonderen Versicherungsbedingungen" viele berufsspezifische Risiken für Bewertungssachverständige von der Haftung ausgeschlossen sind! Nicht versichert bzw. vom Versicherungsschutz ausdrücklich ausgeschlossen sind z. B. oftmals folgende für den Bewertungssachverständigen aber gerade typischen Risiken:

- fehlerhafte Aufmaße, Flächen-, Massen- und Kostenermittlungen und
- Empfehlungen, Anregungen, Beratungen, Vorschläge und sonstige Folgerungen aus dem erstatteten Wertgutachten.

Oft ist der Versicherer bereit, den Versicherungsschutz der bestehenden Police (z.B. der Architektenversicherung) auf die Bewertungstätigkeit zu erstrecken. In diesen Fällen ist in den Vereinbarungen z.T. zu lesen: "Der Versicherungsschutz erstreckt sich

auch auf die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke". Bei einer derartigen misslungenen Formulierung dürfte die Bewertung von Rechten an Grundstücken (z.B. Erbbaurechten) oder von Mieten und Pachten nicht versichert sein.

In einem Fall war ein Versicherer nicht bereit Bewertungsaufträge zu versichern, die von einem Immobilienfonds erteilt werden.

Viele Versicherer bieten hinreichende Deckungskonzepte ausschließlich öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder Architekten und Ingenieuren an. Kaufleute, Nichtakademiker etc., die ebenfalls als Sachverständige tätig sind, erhalten oft nicht die Möglichkeit, ein ausreichendes Deckungskonzept abzusichern.

Wichtig ist auch, dass sowohl die Vermögensschäden als auch Personen- und Sachschäden versichert sind. Manche Versicherungen bieten nur eine der beiden Versicherungsarten an, so dass diesbezüglich dann nur ein unzureichender Versicherungsschutz besteht.

Sprengnetter Immobilienbewertung hat vor diesem Hintergrund Möglichkeiten und Erfordernisse einer sachgemäßen Berufshaftpflichtversicherung für Bewertungssachverständige erarbeitet. Dabei wurden auch kompetente Rechtsanwälte und unabhängige Versicherungsfachleute zu Rate gezogen.

Die bisherigen über Sprengnetter Immobilienbewertung angebotenen Versicherungslösungen hatten keinen weiteren Bestand, so dass Sprengnetter Immobilienbewertung nach neuen Absicherungsalternativen gesucht hat. Gemeinsam mit dem auch auf Vermögensschadenhaftpflicht spezialisierten Versicherungsmakler Novitas wurde der Versicherungsmarkt erneut sondiert und Lösungen gefunden, die einen adäquaten und risikogerechten Versicherungsschutz zum Inhalt haben.

### **Besonderheiten und Vorteile der neuen Berufshaftpflichtversicherung**

Um eine praxisnahe Absicherungsmöglichkeit zu schaffen wird zwischen der Vermögensschadenhaftpflicht- und der Betriebshaftpflicht-Versicherung nunmehr eine Trennung durchgeführt.

Die Betriebshaftpflicht – Haftung für Personen- und Sachschäden – wird von der Berufshaftpflicht – Haftung für Vermögensschäden – getrennt, was zu Folge hat, dass die Flexibilität bei Deckungssummen, Projektdeckungen und Deckungserweiterungen für beide Bereiche gesteigert wird. Beide Versicherungslösungen werden über einen Versicherer angeboten, so dass eine einheitliche Handhabung gewährleistet ist.

Sprengnetter Immobilienbewertung und Novitas ist es gelungen mit einem der führenden Versicherer im Bereich der Berufshaftpflichtversicherung Bedingungen auszuarbeiten, die numerativ aber nicht abschließend wie folgt genannt werden:

- Schutz für die berufliche Tätigkeit
- Versicherungsschutz besteht für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und – soweit rechtlich zulässig – von Rechten an Grundstücken sowie Mieten und Pachten einschließlich der Tätigkeiten als Schiedsgutachter, Gutachter in schiedsgerichtlichen Verfahren sowie als gerichtlich bestellter Sachverständiger.
- Der Versicherungsschutz umfasst auch die überschlägige Feststellung des Umfangs und der Kosten für die Beseitigung von Schäden oder Mängeln an Gebäuden.
- Einbeziehung von Empfehlungen, Anregungen und Beratungen in den Versicherungsschutz
- Spätschadenschutz für 30 Jahre auch bei Kündigung: Sachverständige (und deren Erben) haften trotz der Modernisierung des Schuldrechts auf Grund den in § 199 Abs. 3 BGB geregelten Höchstfristen bis zu 30 Jahre lang. Die meisten Versicherungsbedingungen enthalten jedoch nur "Versicherungsschutz für Schäden, die dem Versicherer nicht später als zwei Jahre nach Beendigung des Versicherungsvertrags gemeldet werden". Einige wenige Versicherer bieten eine 5-jährige Nachwirkung an. Diese Nachwirkungsfristen sind für den Bewertungssachverständigen zu kurz – er benötigt einen 30-jährigen Spätschadenschutz. Hierauf hingewiesen, gaben einige Versicherer den Rat "die Nachwirkungsversicherung erst bei Ablauf der Versicherung" abzuschließen, da dies prämiengünstiger sei. Darauf wollten wir uns nicht einlassen, da man als einzelner Versicherungsnehmer nicht sicher sein kann, dass die Versicherungsgesellschaft das Angebot zum späteren Abschluss der Nachwirkungsversicherung auf Dauer aufrecht erhält; z.B. wenn zwischenzeitlich Streit besteht oder wenn der Sachverständige einen Versicherungswechsel vornehmen will.
- Auslandsdeckung
- Trennung von Vermögensschadenhaftpflicht und Betriebs-/Bürohaftpflicht
- Möglichkeit Deckungssummen bis max. € 4 Mio. generell und nach separater Prüfung bis € 10 Mio. zu vereinbaren
- Projektdeckungs-lösungen und Deckungserweiterungen sind ausgearbeitet und können bei Bedarf schnell und unkompliziert abgerufen werden.

- Prämien gestaffelt nach Jahresumsatz für die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (unabhängig von Anzahl der Gesellschafter und Mitarbeiter)
- Deckungssummen in Höhe von € 3 Mio. für Personen- und Sachschäden innerhalb der Betriebs-/Bürohaftpflicht mit umfassenden Einschluss besonderer Bedingungen
- Sonderkonditionen für nebenberuflich tätige Sachverständige (bis zu 35 % Nachlass auf die Prämie bei einem Jahresumsatz von max. 15.000 €)
- Existenzgründer erhalten im ersten Versicherungsjahr einen Rabatt bis zu 50 % auf die Prämie p.a.
- Keine Beschränkung des Deckungskonzepts auf Architekten und Ingenieure
- Bewertungssachverständige, die gleichzeitig auch als Beratender Ingenieur, Architekt oder Makler tätig sind, erhalten ein individuell ausgearbeitetes Deckungskonzept.

#### Sonderkonditionen zur Vermögensschaden-Haftpflicht-Versicherung für durch die Sprengnetter Akademie oder die Sprengnetter Zertifizierung GmbH geprüfte und überwachte Wertermittler/Gutachter und öbuvSV

Die in Tabelle 1 genannten Prämien gelten für unsere Kunden, die durch die Sprengnetter Akademie oder die Sprengnetter Zertifizierung GmbH geprüfte Wertermittler/Gutachter oder für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige sind.

#### Sonderkonditionen zur Vermögensschadenhaftpflicht-Versicherung für nicht durch die Sprengnetter Akademie oder die Sprengnetter Zertifizierung GmbH geprüfte und überwachte Wertermittler/Gutachter und nicht öbuvSV

Die in Tabelle 2 genannten Prämien gelten für unsere Kunden, die nicht durch die Sprengnetter Akademie oder die Sprengnetter Zertifizierung GmbH geprüft wurden und überwacht werden und auch nicht für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken öffentlich bestellt und vereidigt sind. In diesem Fall besteht jedoch nur Versicherungsschutz für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich der Tätigkeit als gerichtlich bestellter Sachverständiger. Versicherungsschutz besteht somit nicht für die Bewertung von Rechten an Grundstü-

cken sowie Mieten und Pachten einschließlich der Tätigkeiten als Schiedsgutachter sowie Gutachter in schiedsgerichtlichen Verfahren. Versicherungsschutz besteht auch nicht für Beratungen, Vorschläge oder sonstige Folgerungen.

Dieser besonders preiswerte Versicherungsschutz wurde insbesondere für Sachverständige entwickelt, die sich noch in der Ausbildung befinden und eine Qualifizierung durch Sprengnetter Immobilienbewertung anstreben. Ein Aufstieg nach erfolgter Prüfung zum umfassenden Versicherungsschutz für Sprengnetter Akademie geprüfte Sachverständige ist problemlos möglich.

#### Sonderkonditionen zur Betriebshaftpflicht-Versicherung

- Deckungssummen 3 Mio. € pauschal für Personen- und Sachschäden
- Jahresprämie: € 120,00 als Basisprämie je versichertes Büro für den Inhaber/Gutachter sowie bis zu 4 Mitarbeitern. Jeder weitere Mitarbeiter bedeutet eine Zusatzprämie in Höhe von € 10,00 p.a.
- Mitversicherte Nebenrisiken im Rahmen der Deckungssumme sind in den Besonderen Bedingungen geregelt.

Deckungssumme Jahreshonorar	€1 Mio. Prämie	€500.000 Prämie	€300.000 Prämie	€150.000 Prämie
bis € 150.000	€ 2.030,00	€ 1.364,00	€ 924,00	€ 594,00
bis € 300.000	€ 3.126,00	€ 1.860,00	€ 1.260,00	€ 810,00
bis € 500.000	€ 5.797,00	€ 3.410,00	€ 2.310,00	€ 1.485,00

Tab. 1: Sonderkonditionen zur Vermögensschaden-Haftpflicht-Versicherung für durch die Sprengnetter Akademie oder Sprengnetter Zertifizierung GmbH geprüfte und überwachte Wertermittler/Gutachter und öbuvSV

Deckungssumme Jahreshonorar	€1 Mio. Prämie	€500.000 Prämie	€300.000 Prämie	€150.000 Prämie
bis € 150.000	€ 1.449,25	€ 825,00	€ 577,50	€ 371,20
bis € 300.000	€ 1.811,60	€ 1.065,60	€ 721,90	€ 464,10
bis € 500.000	€ 2.137,90	€ 1.278,75	€ 866,25	€ 556,90

Tab. 2: Sonderkonditionen zur Vermögensschaden-Haftpflicht-Versicherung für nicht durch der Sprengnetter Akademie oder Sprengnetter Zertifizierung GmbH geprüfte und überwachte Wertermittler/Gutachter und öbuvSV

Alle Prämien sind Netto-Prämien und verstehen sich zzgl. derzeit 19 % Versicherungssteuer.